

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg aus dem Jahr 1995, zuletzt geändert im Jahr 2019, wird durch die vorliegende Verordnung neu gefasst.

Die Festlegungssystematik des Textlichen Bebauungsplanes erwies sich in Teilen als nicht praktikabel und erschwerte die Anwendung im Alltag. Nach nunmehr 30 Jahren seit Erlass der Verordnung sind die Inhalte an die aktuellen Gegebenheiten angepasst worden.

Im Weiteren wurde die Verordnung in die Vorgaben des „neuen“ Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), welches seit 01.01.2022 in Kraft getreten ist, überführt (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021).

Aus diesen Gründen ist die Neufassung des Textlichen Bebauungsplanes in den neuen Generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg erforderlich.

Der vorliegende Generelle Bebauungsplan wurde in einem Planungsprozess zwischen Gemeindeverwaltung, Gemeindevorstand und Fachexperten (Raumplanung, Recht) erarbeitet. Hierdurch erhält die Marktgemeinde Sachsenburg ein möglichst rechtssicheres, zeitgemäßes und praxisnahes Planungsinstrument.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Bebauungsbedingungen nach den Vorgaben des § 47 K-ROG 2021
- Einfaches Regelwerk in der Festlegungssystematik (Benutzerfreundliche Anwendung)
- Klare Begriffsbestimmungen und umfassende Erläuterungen zur sicheren Auslegung
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird
- Gliederung des Gemeindegebiets in Bebauungszonen mit spezifischen Bebauungsbedingungen
- Spezifische Regelungen für Industrie- und Gewerbegebiete (Regelung über Baumassenzahl und Bauhöhe)
- Beschränkung der Versiegelung durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Aufhebung ausgewählter Teilbebauungspläne bzw. Übernahme in den generellen Bebauungsplan im Sinne der Harmonisierung von Bestimmungen

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF 17/2025. Gemäß § 47 Abs. 1 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen.

Die Mindestinhalte des generellen Bebauungsplanes sind (§ 47 Abs. 6 K-ROG 2021):

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus dürfen im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 K-ROG 2021 auch Bebauungsbedingungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Baustruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Farbgebung, Begrünung, Grünflächenanteile und das Höchstausmaß der Kubatur vorgeschrieben werden.

Wenn dies aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in mehrere Bebauungszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen unterteilt werden. Für die Abgrenzung der Bebauungszonen ist auch eine planliche Darstellung zulässig (vgl. § 47 Abs. 5 K-ROG 2021).

3. Strukturanalyse

3.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Sachsenburg befindet sich am östlichen Ausgang des Oberen Drautals, dem sogenannten Drauknie, im Übergang zum Lurnfeld. Das Gemeindegebiet lässt sich grob in drei Teile gliedern: Den ersten Teil „Lurnfeld/Spittaler Becken“ mit dem Hauptort Sachsenburg, der durch die Drauschleife räumlich begrenzt wird; Den zweiten Teil „Oberes Drautal“ mit der Industrie- und Gewerbezone sowie den beiden Ortschaften Feistritz und Obergottesfeld; sowie den dritten Teil mit den Berglagen westwärts bis zur Kreuzeckgruppe. Die Siedlungstätigkeit konzentriert sich vornehmlich auf den Talboden, während Berglagen weitgehend frei von Siedlungen naturbelassen sind.

Administrativ zählt die Gemeinde zum politischen Bezirk Spittal an der Drau. Die Gemeinde wird dem Regionalverband Großglockner/Mölltal/Oberdrautal zugeordnet.

Die verkehrsstrategische Gunstlage als Tor zum Oberen Drautal ließ den Markt Sachsenburg schon historisch eine hohe Bedeutung zukommen, welche sich im baulichen Ensemble des Ortskernes wiederspiegelt.

Funktional ist die Marktgemeinde heute als bedeutender Standort für die holzverarbeitende Industrie zu bezeichnen. Darüber hinaus kommt ihr die Funktion als lokaler Wohn- und Versorgungsstandort zu.

3.2 Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht gliedert sich das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Sachsenburg in drei Raumeinheiten:

- Das östliche Gemeindegebiet als Talboden mit konzentrierter Siedlungstätigkeit
- Das mittlere Gemeindegebiet als mittlere Hanglagen mit landwirtschaftlicher Prägung und weitgehend intakter Kulturlandschaft
- Das westliche bergseitige Gemeindegebiet mit dem Ende des Nigglai-Tals (Grakofel 2.551 m ü. A.) als hochalpines unbewohntes Gebiet.

Wichtige naturräumliche Elemente sind die Drau samt Zubringerbäche überwiegend aus westlicher Richtung. Die Drau samt Auwälder ist als Europaschutz-/Natura 2000-Gebiet ausgewiesen. Die Waldflächen im Gemeindegebiet üben Großteils die Funktion des Schutzwaldes aus. Westlich von Sachsenburg wird das Siedlungsgebiet durch einen Hinweisbereich „Steilhang“ begrenzt. Fließgewässer durch begleitende Gefahrenzonenpläne erfasst.

3.3 Bevölkerung

Die Marktgemeinde Sachsenburg zählt mit 1.334 EinwohnerInnen (2024) hinsichtlich der Bevölkerungszahl zu den kleineren Gemeinden. Die Einwohnerentwicklung verläuft nahezu parallel zu jenen des Bezirks und Landes und stagniert weitgehend. Im längerfristigen Verlauf weist die Gemeinde eine noch stabile Geburtenbilanz auf und einen leichten Wanderungsgewinn. Hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur bahnt sich eine tendenzielle Überalterung der Gesamtbevölkerung an, die jedoch im Vergleich zum Bezirk etwas abgeflachter ausfällt.

Im Jahr 2021 wurden in der Marktgemeinde insgesamt 571 Haushalte gezählt, was im Vergleich zu 2011 einen Anstieg um +65 Haushalte oder 13 % bedeutete. Die Haushaltsgröße ging in diesem Zeitraum von 2,61 auf etwa 2,28 Personen je Haushalt zurück.

3.4 Wirtschaft

Die Marktgemeinde Sachsenburg ist ein Zentrum der holzverarbeitenden Industrie. Die Leitbetriebe prägen nicht nur das wirtschaftliche Leben, sondern auch das äußere Erscheinungsbild der Gemeinde.

Laut abgestimmter Erwerbsstatistik 2022 befinden sich 642 Erwerbstätige im Gemeindegebiet. Davon pendeln 474 aus. 696 Erwerbstätige pendeln ein. Demnach

besteht in Folge der rund 864 Arbeitsplätzen in der Gemeinde eine hohe Versorgungsfunktion für die Region.

3.5 Verkehr

Die Marktgemeinde Sachsenburg wird durch die B100 Drautal Straße an das höherrangige Straßennetz angebunden. Im Weiteren besteht durch die L14 Sachsenburger Straße eine lokale Verbindungsstraße zur Nachbargemeinde Lurnfeld.

Im Bahnverkehr ist der Hauptort Sachsenburg durch den Bahnhof Möllbrücke-Sachsenburg im angrenzenden Gemeindegebiet Lurnfeld und durch die Bahnhaltstelle Sachsenburg Markt angebunden. Beide Stationen werden durch den S-Bahnverkehr bedient. Zudem besteht die Buslinie durch das Obere Drautal.

Der R1 Drauradweg durchquert die Gemeinde und ist während der Tourismussaison als Frequenzbringer für den Ortskern zu bezeichnen.

3.6 Versorgung und gemeindliche Infrastruktur

Die Marktgemeinde ist durch soziale und gemeindliche Infrastruktur bestens ausgestattet. Einrichtungen der Grundversorgung sind im Hauptort verfügbar (Lebensmittelvollsortimenter am Marktplatz). Die elementare Bildung und Betreuung (VS, Kindergarten) ist hinsichtlich Versorgung und Ausstattung als hervorragend zu bezeichnen. In Folge der kompakten Siedlungsstruktur sowie durch die Konzentration des Geschoßwohnbaus im Nahbereich des historischen Zentrums besteht für die Mehrzahl der Bevölkerung eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit (kurze Wege) zu den Versorgungseinrichtungen.

3.7 Bebauungsstruktur

Die Siedlungsgebiete innerhalb des Gemeindegebiets der Marktgemeinde Sachsenburg werden im Folgenden nach ihren städtebaulichen Ausprägungen typologisiert und Besonderheiten beschrieben.

Markt Sachsenburg

Der Ort wurde bereits im Jahr 1213 als salzburgerische Händler- und Gewerbesiedlung urkundlich erwähnt und profitierte von der strategischen Gunstlage in der Talenge zwischen Oberen Drautal und dem Spittaler Becken. Zwei Burgen auf dem Rücken des „Sachsenburger Riegels“ (Schrölzberg/Kalvarienberg) bewachten den befestigten Markt samt Drauübergang.



Ansicht um 1680 (Quelle: J.W. Valvasor: Topographia Archiducatus Carinthiae)

Historisch bedingt besteht ein äußerst kompakter Ortskern, welcher durch den Verlauf der alten Ringmauer klar abgrenzt ist. Teile der ehemaligen Befestigungsanlage sind in einzelnen rückwärtigen Gebäudetrakten erhalten geblieben. Kernstück bildet der Marktplatz mit zwei- bis dreigeschoßiger Bebauung in geschlossener Bauweise. Es handelt sich überwiegend um mächtige Bürger- und Amtshäuser mit reich geschmückten Fassaden. Die Dächer sind vorwiegend als Satteldächer mit straßenparalleler Firstausrichtung, zum Teil durch nachträglich eingebauten Gaupen, ausgeformt.

Außerhalb der Ringmauer besteht entlang der Hauptverbindung Richtung Möllbrücke (heute Hauptstraße) eine lineare Achse mit historischer Bebauungsstruktur (vgl. Abbildung Franziseischer Kataster), zum Teil in geschlossener Bauweise bzw. grenzständig an den Straßenraum angebaut, zweibis dreigeschoßig, straßenparallel ausgerichtete Satteldächer und mit einfacherer Fassadengestaltung als jene des Marktplatzes.



Franziszeischer Kataster (1822-1828), Quelle: Kagus

Sachsenburg – jüngere Bebauung

Die Siedlungsfläche der unmittelbaren Nachkriegszeit (siehe Luftbild 1953) entspricht noch weitgehend jener des 19. Jahrhunderts bzw. des Spätmittelalters.



Orthofoto Sachsenburg (Befliegung 20.07.1953), Quelle: Kagus

Mit der intensiv einsetzenden Siedlungstätigkeit ab den 1960er Jahren wurde nahezu der gesamte Talraum beidseits der Drau durch Wohnsiedlungen bebaut.

Ein Schwerpunkt mit dichterer Bebauung besteht unmittelbar östlich des historischen Ortskernes. Hier liegt das zentral gelegene Geschoßwohnbau-Quartier der Marktgemeinde mit bis zu dreigeschoßigem Wohnbau in offener Bauweise.

Die übrigen Siedlungsgebiete außerhalb des Kernbereiches sind durch typische Ein- und Zweifamilienhausstrukturen gekennzeichnet, zumeist planmäßig angelegt, mit ein- bis zweigeschoßigen Baukörpern in offener Bauweise, in Form und Gestaltung entsprechend der jeweiligen Entstehungszeit.



Orthofoto Sachsenburg (Befliegung 13.09.2022, Quelle: Kagis)

Feistritz

Der Kleinweiler Feistritz liegt im zentralen Gemeindegebiet auf einem Schwemmkessel des Nigglabachs. Die Ortschaft besteht aus wenigen landwirtschaftlichen Gehöften mit zum Teil vorindustrieller Prägung, mit bis zu dreigeschoßiger Bebauung. In der jüngeren Baugeschichte wurde der Weiler durch ein- bis zweigeschoßige Wohnbauten vereinzelt ergänzt. Der Ort ist gegen Osten durch das Industriegebiet räumlich begrenzt.



Feistritz: v.l. Franziszeischer Kataster, Orthofoto 1953, Orthofoto 2022 (Quelle: Kagis)

Obergottesfeld

Das Dorf Obergottesfeld ist als typischer landwirtschaftlicher Weiler in Haufenbauweise zu bezeichnen. Der historische Kern geht mit der Gebäudegruppe um den Astnerhof aus und wurde in der jüngeren Vergangenheit sukzessive durch typische Ein- und Zweifamilienhausbebauungen in organischer Struktur ergänzt. Die ältere Bausubstanz (Vorkriegszeit) weist zum Teil dreigeschoßige Baukörper auf. Die neuere Bebauung hingegen überwiegt ein- bis zweigeschoßig. Nahezu alle Gebäude weisen Satteldachformen auf.



Obergottesfeld: v.l. Franziszeischer Kataster, Orthofoto 1953, Orthofoto 2022 (Quelle: Kagis)

Industrie- und Gewerbezone

Das Gemeindegebiet ist im Eingang des Oberen Drautals durch Großbetriebe der holzverarbeitenden Industrie und einer lokalen Gewerbezone belegt. Die großmaßstäblichen Industriebauten und Anlagen samt Lagerstätten prägen den Talbereich. Städtebaulich handelt es sich dabei um Sonderformen mit entsprechenden Höhenentwicklungen, die sich im Besonderen auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Ein Großteil der Industrieflächen ist durch die Bebauungsplanung geregelt.



Die lokale Gewerbezone südöstlich der B100 dient gewerblichen Betrieben kleinerer bis mittlerer Größe. Die Hallenbauwerke weisen im Bestand Höhen bis 10 m auf.

Industrie- und Gewerbezone, Orthofoto 2022 (Quelle: Kagis)

4. Erläuterungen zu den Festlegungen der Verordnung

Die vorliegende Verordnung ersetzt den Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Sachsenburg aus dem Jahr 1995, zuletzt geändert 2019 sowie die Teilbebauungspläne „Albaner-Obergottesfeld“ aus dem Jahr 1996, „Kapeller Areal“ aus dem Jahr 1996 und „Oberbucher-Gründe“ aus dem Jahr 1996.

Auf Änderungen in dieser Verordnung gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan wird im Folgenden explizit hingewiesen. Auf die Änderungen gegenüber den Teilbebauungsplänen wird in Kapitel 5 eingegangen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich bezieht sich auf den Anwendungsbereich dieser Verordnung, welche sich auf alle als Bauland gewidmeten Flächen der Marktgemeinde Sachsenburg erstreckt, die nicht durch rechtskräftige Teilbebauungspläne, oder Flächenwidmungs- und Bebauungspläne belegt sind.

ad § 2 Bauzonen

Im Zuge der Bestandsanalyse stellten sich deutliche Unterschiede in der baulichen Struktur einzelner Teilbereiche der Siedlungsgebiete heraus. Aus diesem Grund war es sachlich geboten, mehrere Bebauungszonen festzulegen (§ 47 Abs. 5 K-ROG 2021). Mit der Zonierung können unterschiedliche Bebauungsvorgaben räumlich klar zugeordnet werden.

Das Gemeindegebiet wird in folgende Bebauungszonen gegliedert:

Bauzone A – Ortszentrum (siehe Abgrenzung in Anlage 1), umfasst den historischen Kernbereich mit den östlich angrenzenden Gebieten mit verdichten baulichen Strukturen vorwiegend im Geschoßwohnbau.

Bauzone B – alle als Bauland gewidmeten Flächen, die nicht innerhalb der Abgrenzung der Bauzone A liegen oder der Widmungskategorie gemäß Bauzone C angehören. Diese Bauzone umfasst die Wohnsiedlungsgebiete, vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt sowie die dörflichen Strukturen in den Ortschaften Feistritz und Obergottesfeld.

Bauzone C – alle als Bauland Industriegebiet, Bauland Gewerbegebiete oder Bauland Sondergebiet mit gewerblicher Zweckbestimmung gewidmeten Flächen.

Gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan wurde die Anzahl der Bauzonen reduziert. Bisher wurden 6 Bauzonen festgelegt, gegliedert nach „dörflicher Struktur“, „kleinstädtischer Struktur“, „Ein- und Zweifamilienhausbebauung jeweils entstanden vor bzw. nach 1970“, „Mehrfamilienhausanlagen“ und „Nichtlandwirtschaftliche Betriebsanalgen“. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die verhältnismäßig hohe Anzahl von Bauzonen den Harmonisierungsbestrebungen der Gemeinde widersprach. Vor allem den älteren Wohnsiedlungsgebieten sollten Bebauungsbedingen zugesprochen werden, die eine „zeitgemäße“ Sanierung oder auch maßvolle bauliche Nachverdichtung ermöglichen.

ad § 3 Bebauungsbedingungen für die Bauzone A (Ortszentrum)

Die Bauzone A wird durch die Darstellung in Anlage 1 parzellenscharf abgegrenzt.

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Bebauungsweisen ergeben sich keine Veränderungen zum Textlichen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird nunmehr differenziert nach Bebauungsweisen gestaffelt, wobei die höchstzulässige GFZ 1,5 bei geschlossener Bauweise den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes entspricht. Für etwaige Überschreitungen der GFZ von Bestandsobjekten wird nunmehr ein Ausnahmepassus aufgenommen, um insbesondere im dicht bebauten historischen Ortszentrum Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Hierbei sind im Bauverfahren die Belange des Ortsbildschutzes streng zu beachten.

Die Geschoßanzahl wird generell mit 3 Vollgeschoßen festgelegt, da eine Mehrzahl der Bestandsgebäude innerhalb der Bauzone A eine derartige Geschoßanzahl aufweist. Im Textlichen Bebauungsplan waren 3 Vollgeschoße nur im Anschluss an dreigeschoßige Bestandsbauten zulässig. Durch die Regelung von Dachformen und Dachneigungen werden die Traufhöhenbestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes abgelöst.

Sämtliche Bebauungsbestimmungen in der Bauzone A sind nur im Zusammenhang mit den jeweiligen Bestimmungen in § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zulässig.

**ad § 4 Bebauungsbedingungen für die Bauzone B
(Wohn- und dörfliche Siedlungsgebiete)**

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Bebauungsweisen ergeben sich keine Veränderungen zum Textlichen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird dahingehend angehoben, dass bei halboffener und geschlossener Bauweise dichter gebaut werden kann. Die im Textlichen Bebauungsplan als dörfliche Strukturen bezeichneten Teilgebiete wiesen eine GFZ von 0,4 auf, die nunmehr auf GFZ 0,5 angepasst wurde. Hierdurch werden Bestimmungen einerseits harmonisiert, andererseits dichter Bauformen ermöglicht.

Die Geschoßanzahl wird wie im Textlichen Bebauungsplan mit 2 Vollgeschoßen festgelegt. Durch die Regelung von Dachformen und Dachneigungen werden die Traufhöhenbestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes abgelöst.

Durch die Einführung eines Mindestgrünflächenanteils auf Baugrundstücken soll der übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten werden.

Sämtliche Bebauungsbestimmungen in der Bauzone B sind nur im Zusammenhang mit den jeweiligen Bestimmungen in § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zulässig.

**ad § 5 Bebauungsbedingungen für die Bauzone C
(Gewerbe- und Industriegebiete)**

Hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und zulässiger Bebauungsweisen ergeben sich keine Veränderungen zum Textlichen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird von BMZ 2,0 auf BMZ 5,0 angehoben, wobei anzumerken ist, dass die entsprechende Zonierung des Textlichen

Bebauungsplanes auch Gebiete ohne Gewerbe- oder Industriegebietswidmung beinhaltete. Die nunmehr erhöhte BMZ soll den Betrieben eine größere Flexibilität ermöglichen. Aus diesen Gründen wurde auch eine entsprechende Bauhöhe mit Überschreitungsmöglichkeit für betriebsnotwendige Aufbauten und Anlagen eingeräumt, wie z. B. für Silotürme, Kraftwerksbauten u.ä.

Sämtliche Bebauungsbestimmungen in der Bauzone C sind nur im Zusammenhang mit den jeweiligen Bestimmungen in § 8 (Definitionen und Begriffsbestimmungen) zulässig.

ad § 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Verkehrsflächen wird die bisher übliche Mindestparzellenbreite von 6,0 m festgelegt. Auf Regelungen für Wohnwege laut Textlichen Bebauungsplan wird nunmehr verzichtet, da es sich um Privatwege handelt, die individuell zu beurteilen sind. Neu aufgenommen werden jedoch Regelungen für Stauflächen vor Garagen- und Einfahrtstoren sowie Mindestmaße für Wendeplätze bei Stichstraßen.

Der Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze entspricht den bisherigen Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes. Wenn der Stellplatznachweis nicht auf Eigengrund erbracht werden kann, ist in begründeten Fällen ein Nachweis in der Umgebung möglich.

ad § 7 Gestaltung von Außenanlagen

Die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen wird geregelt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Die Mindestabstände von baulichen Einfriedungen zum Straßenrand ergeben sich grundlegend aus den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 2017.

Im Weiteren wird der Umgang mit nicht ortsbüchlichen Bauformen (Container, Tiny Houses, Wohnwaggons, Kleinwindkraftwerke) geregelt. Container dürfen nur aufgestellt werden, sofern sie sich in das bestehende Ortsbild eingliedern lassen.

ad § 8 Definitionen und Begriffsbestimmungen

Durch die Definition der Begriffe wird größtmögliche Rechtssicherheit erzielt. So wird etwa eindeutig festgelegt, wie die Werte zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke u.a. zu ermitteln und berechnen sind. Maße, Bezugspunkte und Bemessungsmethoden werden direkt in den jeweiligen Definitionen erklärt und festgelegt.

ad § 9 und 10 Inkraft- und Außerkrafttreten

Hier wird Bezug auf die formalen Bestimmungen der Verordnung genommen.

5. Begründung zur Aufhebung bestimmter Teilbebauungspläne

Mit der Verordnung zum generellen Bebauungsplan werden drei Teilbebauungspläne aufgehoben. Der Anlass ist einerseits aus den sich geänderten **städtebaulichen Rahmenbedingungen** im Umfeld bzw. im Gemeindegebiet und andererseits durch die zwischenzeitlich **konkretisierten Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung** für die zukünftige bauliche Entwicklung gegeben. Zur Umsetzung der Zielsetzungen sind die baurechtlichen Grundlagen für Vorhaben anzupassen. Hierdurch wird die Aufhebung der betroffenen Teilbebauungspläne und dessen Eingliederung in den Geltungsbereich des generellen Bebauungsplanes **erforderlich**.

Es ergeben sich folgende Änderungen:

Bebauungsbedingungen §§ 47-48 K-ROG 2021	Aufzuhebende Teilbebauungspläne			Neufestlegung
	Albaner-Obergottesfeld GR 08.08.1996 gen. 23.11.1998	Kapeller-Areal GR 08.08.1996 genehmigt 26.08.1996	Oberbucher-Gründe GR 08.08.1996 genehmigt 23.11.1998	Genereller Bebauungsplan
Mindestgröße der Baugrundstücke	o./ho. Bw. 500 m ² g./ho. Bw. 250 m ²	Baugrundstücksgröße 2.850 m ²	o./ho. 500 m ²	o. Bw. 500 m ² ho. Bw. 350 m ² g. Bw. 250 m ²
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke (GFZ)	o./ho. Bw. 0,3 g./ho. Bw. 0,6	0,9	0,3	o. Bw. 0,5 (0,8) ho. Bw. 0,6 (1,0) g. Bw. 0,8 (1,5) in Klammer Ortskern
Bauweise (Bw.) o. (offen) ho. (halboffen) g. (geschlossen)	o./ho. bzw. g./ho. Bw. für definierte Teilbereiche	o.	o./ho.	alle Bauweisen
Geschoßanzahl	E+D bzw. E+D/+1	2+DG	E+D bzw. E+D/+1	2 Vollgeschoße Ortskern: 3 VG
Baulinien	Bauliniengefüge (städtebauliche Absicht: Torcharakter im Ortseingangsbereich)	Bauliniengefüge	Bauliniengefüge (unter Einbeziehung eines Bestandsbaues)	Abstände gemäß Bauweisen iVm K-BO und K-BV
Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begründung u.ä.)	Satteldach 35°-40° Pultdach 27°-40° Flachdach, Kniestockhöhe 1,5 m Firstrichtung in Längsachse des Hauptgebäudes Kleinteiliges Dachdeckungsmaterial; Dachfarben Graphitgrau, Rotbraun o.ä. Einfriedungen 1,2 m	Satteldach 35°-45° 24 Stellplätze	Satteldach 35°-40° Kniestockhöhe 1,5 m Firstrichtung in Längsachse des Hauptgebäudes Kleinteiliges Dachdeckungsmaterial; Dachfarben Graphitgrau, Rotbraun o.ä. Einfriedungen 1,2 m	Sattel-/Walmd. < 15 bis 45° Pultdach 5 bis 15° Flachdach < 5° Einfriedungen 1,2 m
Grünflächen	Begründung heimische Laub- und Obstgehölze (Empfehlung)	-	Begründung heimische Laub- und Obstgehölze (Empfehlung)	Mind. 30 % Grünflächenanteil

Die Änderungen betreffen vor allem das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Die GFZ wurde grundsätzlich angehoben, um verdichtetes Bauen zu ermöglichen bzw. bedarfsgerechtes, leistbares Wohnen zu unterstützen.

Die übrigen Änderungen betreffen geringfügige Abweichungen bei den Bebauungsbedingungen, wobei die Grundintentionen der jeweiligen Festlegungen gewahrt bleiben.

Durch die neuen Festlegungen bzw. Festlegungssystematik wird die Harmonisierung von Bestimmungen bezweckt. Gleichzeitig wird Klarheit hinsichtlich der Auslegung von Bestimmungen bewirkt und trotz eines stringent vorgegebenen Rahmens eine höhere Flexibilität im Einzelfall ermöglicht.

Kurzanalyse zu den aufzuhebenden Teilbebauungsplänen:

Teilbebauungsplan Albaner-Obergottesfeld: Derzeit ist der Geltungsbereich durch vier Einfamilienhäuser bebaut (entspricht ca. 50 %). Der Plan sieht im zentralen Bereich eine Verdichtung mit Doppelhausbebauung vor, die durch die Neubauten nicht umgesetzt wurde. Das Bauliniengefüge mit Anbauverpflichtung sah die Schaffung einer städtebaulichen Torsituation im Ortseingangsbereich vor. Diese Zielsetzung wird für den Teilbereich nicht mehr weiterverfolgt.

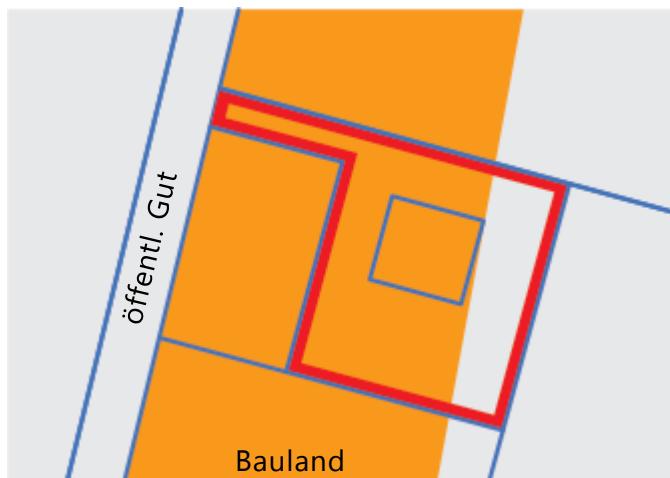
Teilbebauungsplan Kapeller-Areal: Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Der Bestand entspricht den Bestimmungen des generellen Bebauungsplanes für den Ortskernbereich.

Teilbebauungsplan Oberbucher-Gründe: Der Geltungsbereich besteht aus 6 Baugrundstücken von denen 5 bebaut sind. Der Bestand fügt sich nahtlos in die umliegenden Bestandsstrukturen ein.

6. Arbeitshilfe Bebauungsplanung

Baugrundstück

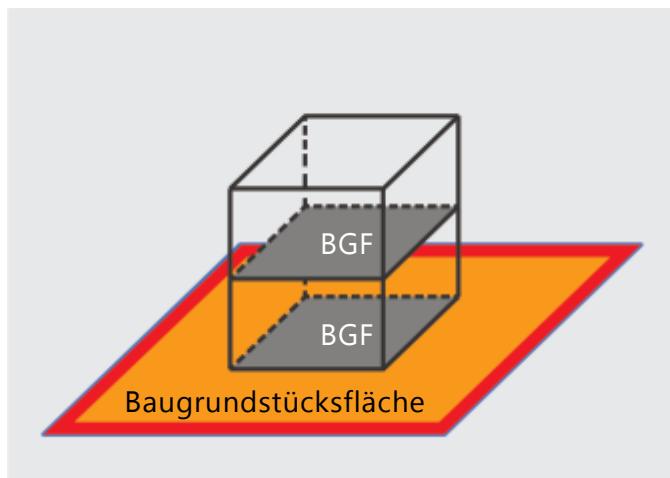
ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück, welches zum Bauen geeignet ist. Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen, d. h. nicht durch öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche voneinander getrennt sind, einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen und die Grundstücksgrenzen an- oder überbaut sind. Letzteres gilt vor allem für sogenannte **Punktwidmungen**, die nur die Gebäudefläche abdecken.



Bei Grundstücken, die nur zum Teil als Bauland gewidmet sind, ist die jeweils geltende Mindestgrundstücksgröße zur Bemessung des Baugrundstücks heranzuziehen. Die Einbeziehung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen zur Ausweitung von Baugrundstücksgrößen ist nicht erlaubt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes (§ 47 Abs. 9 erster Satz K-ROG 2021).



$$GFZ = \frac{\sum \text{aller GFZ-relevanten Grundflächen in } m^2}{\text{Baugrundstücksfläche in } m^2}$$

Bruttogeschoßfläche (BGF)

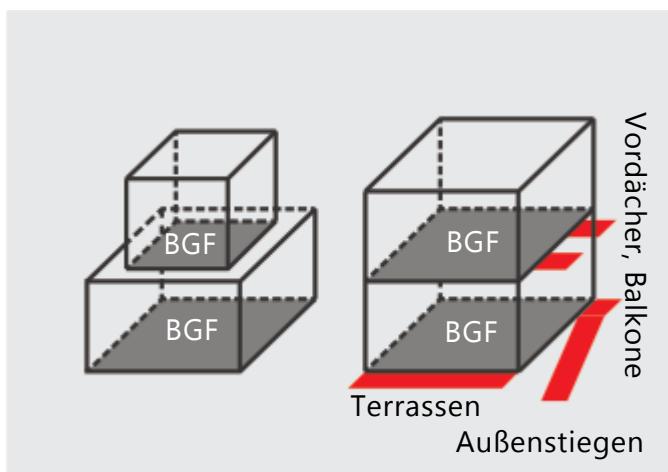
ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Vollgeschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Die Ermittlung der BGF in anderen Gebäuden als in Hauptgebäuden sowie in anderen Geschoßen als in Vollgeschoßen wird in Punkt [GFZ-relevante Grundflächen](#) erläutert.

GFZ-relevante Grundflächen

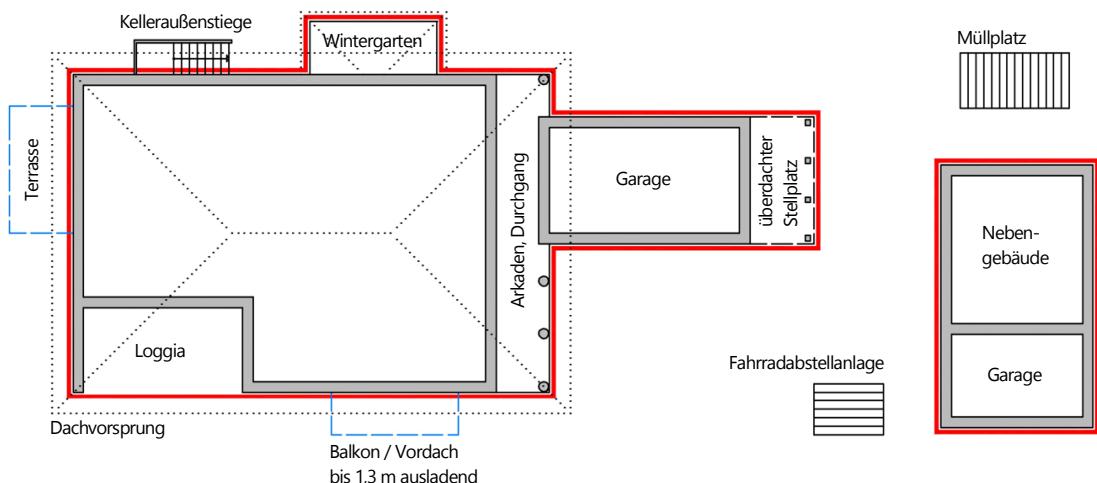
sind bei der Ermittlung der Bruttogeschoßflächen (BGF) einzurechnen.

Maßgeblich für baulichen Ausnutzung ist die Kubatur von Gebäuden, wie sie räumlich/städtebaulich in Erscheinung tritt, unabhängig ihrer zugedachten Funktion oder baulichen Qualität. Neben dem Hauptgebäude sind etwaige Neben- und Garagengebäude sowie geschlossene Zu- und Anbauten, wie Wintergärten, zu berücksichtigen.

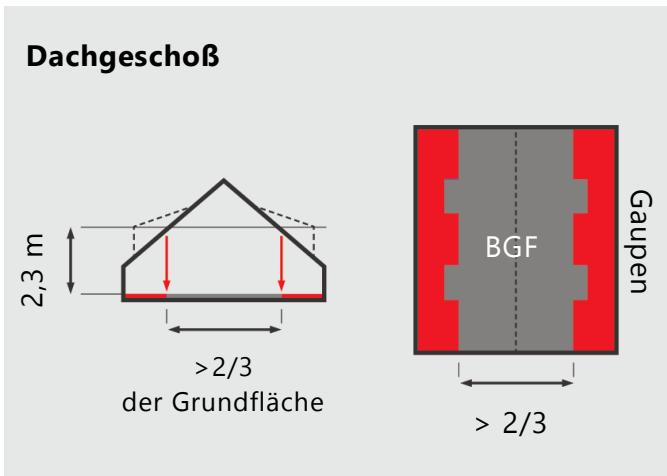


GFZ-relevante Grundflächen in Geschoßen

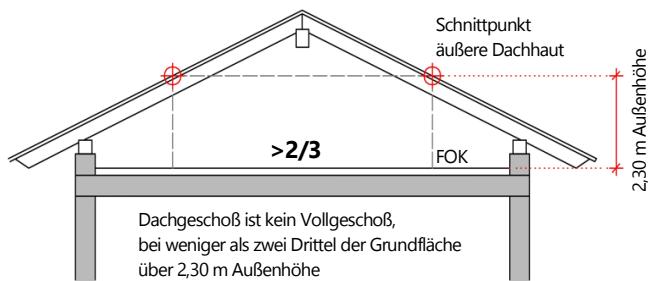
Bei der Ermittlung der BGF sind alle Grundflächen innerhalb des Gebäudeumrisses zu erfassen. Loggien, Arkaden, Durchgänge u.ä. innerhalb des Gebäudeumrisses sind mitzurechnen.



Unberücksichtigt bei der Ermittlung der BGF bleiben Terrassen, Kelleraußenstiegen, Lichtschächte für Kellerfenster u.ä. Ebenfalls ausgenommen sind von der Fassade auskragende Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge u.ä. bis zu einer Ausladung von 1,3 m (gemäß § 6 Abs. 2 lit. c) K-BV), sofern sie nicht durch Seitenwände oder sonstige Konstruktionen derart eingehaust werden, dass von ihnen eine raumbildende Wirkung ausgeht.

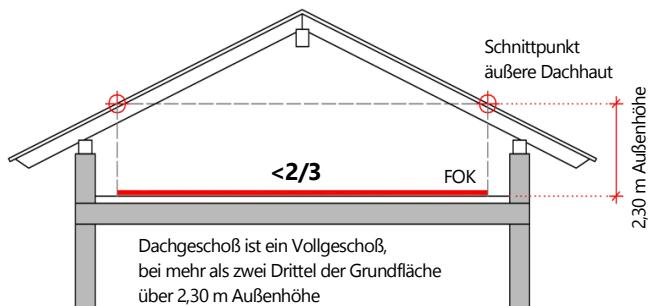


Dachgeschoße gelten als Vollgeschoße, wenn zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Außenhöhe von mindestens 2,3 m, gemessen zwischen fertiger Fußbodenoberkante und dem Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut, aufweisen. Bei der Berechnung der GFZ sind diese Flächen zu berücksichtigen. Im Falle von Dachgaupen sind die entstehenden Höhen mitzurechnen.



Dachgeschoßregelung

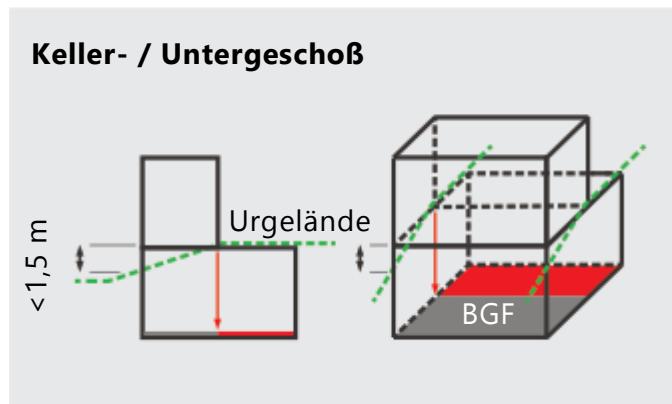
Ist das Dachgeschoß **kein** Vollgeschoß, bleiben die Grundfläche bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.



Ist das Dachgeschoß **ein Vollgeschoß**, sind die Grundflächen, die eine Außenhöhe von mehr als 2,30 m aufweisen, bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen.

Anmerkung: Der Ausbauzustand bzw. die tatsächliche Aufenthaltsqualität im Dachgeschoß ist für den baulichen Dichtewert GFZ nicht relevant.

Keller- oder Untergeschoße sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, wenn die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,5 m aus dem anschließenden Urgelände ragt. Andernfalls gelten sie als Vollgeschoß und deren Grundflächen sind voll mitzurechnen.

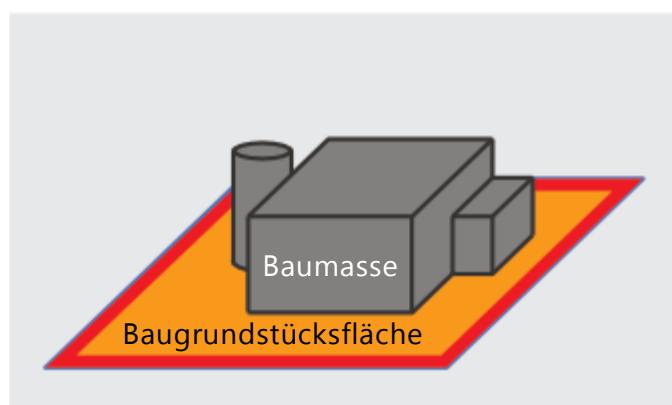


Unterbauungen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche bleiben unberücksichtigt. Im Falle des Zutreffens eines Kellergeschoßes als Vollgeschoß bleibt jener Teil der Unterbauung unberücksichtigt, welcher unter Gelände ohne darüberliegendes Gebäude liegt.

Baumassenzahl (BMZ)

ist das Verhältnis der Baumasche zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasche der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers gilt (§ 47 Abs. 9 zweiter Satz K-ROG 2021).

Die BMZ wird bei Bauformen, die nicht der üblichen Geschoßbauweise entsprechen angewendet, wie beispielsweise für Gewerbe- und Industriebauten.



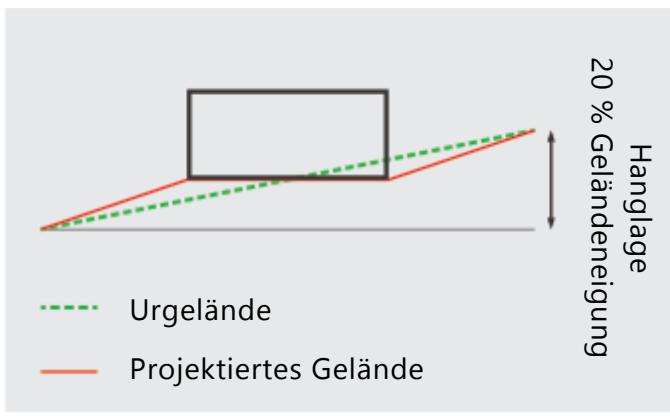
Die Baumasche wird aus dem Volumen aller Baukörper in Kubikmeter berechnet.

Alle raumbildenden Teile über Gelände (Urgelände oder geplantes Gelände) sind zu berücksichtigen, wie z. B. überdachte Außenanlagen, Verladerampen und sonstige raumbildende technische Anlagen und Konstruktionen.

$$\text{BMZ} = \frac{\text{Volumen aller Baukörper in } m^3}{\text{Baugrundstücksfläche in } m^2}$$

Gelände

ist die Oberfläche des natürlich gewachsenen Bodens (**Urgelände**) oder das **projektierte Gelände** nach Veränderung des Urgeländes zur Verbesserung der Beschaffenheit des Bauplatzes bzw. für dessen widmungsgemäße Verwendung.



Hanglage

liegt vor, wenn das Urgelände des Baugrundstückes eine durchschnittliche Neigung von mindestens 20 % (Verhältnis 1:5) aufweist.

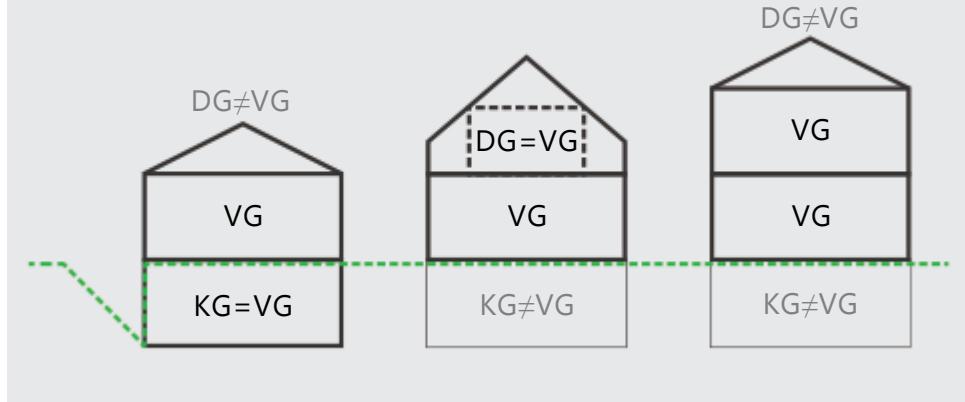
Beispiel: ein 30,0 m tiefes Baugrundstück weist eine Höhendifferenz von mind. 6,0 m auf.

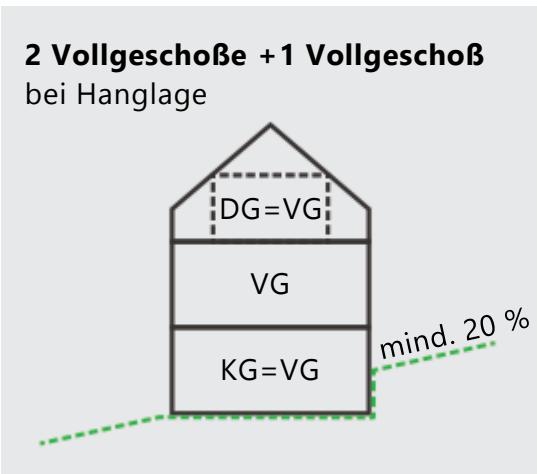
Die Bemessung der Hanglage erfolgt durch einen repräsentativen Schnitt durch das Baugrundstück vom tiefsten bis zum höchsten Punkt unter Einbeziehung des Bauplatzes. Geländeveränderungen zur Erwirkung der Hanglage sind unzulässig.

Geschoße sind

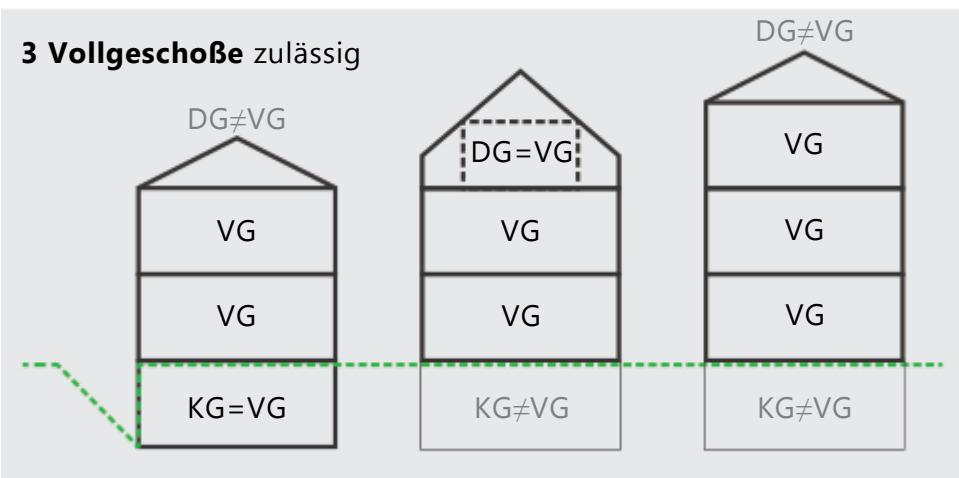
- **Vollgeschoße**, wenn sie vollständig über dem Gelände liegen.
- **Keller- oder Untergeschoße** gelten als Vollgeschoße, wenn die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,5 m aus dem anschließenden Urgelände ragt, andernfalls bleiben sie bei der Bemessung der Geschoßanzahl unberücksichtigt.
- **Dachgeschoße** gelten als Vollgeschoße, wenn sie über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Außenhöhe von mindestens 2,3 m aufweisen. Die Außenhöhe bemisst sich von der fertigen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut. Die durch Dachgaupen entstehenden Höhen sind entsprechend mitzurechnen (siehe vorherige Abbildung zum Dachgeschoß).

2 Vollgeschoße zulässig



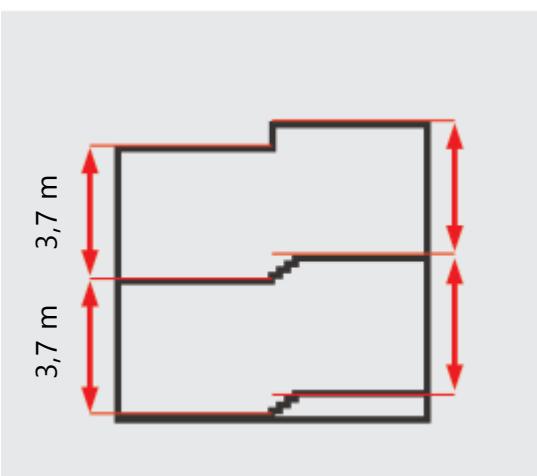


Zur besseren Ausnutzbarkeit im geneigten Gelände (Hanglage mind. 20 %) darf in der Bauzone B um ein weiteres Geschoß erhöht werden.



Geschoßhöhe

ist der vertikale Abstand zwischen den jeweiligen fertigen Fußbodenoberkanten unterschiedlicher Geschoße.



Wird die zulässige Geschoßhöhe von 3,7 m überschritten, sind zwei Geschoße zu zählen.

Die Überschreitung eines Geschoßes kann nicht durch die Unterschreitung eines anderen gegengerechnet werden.

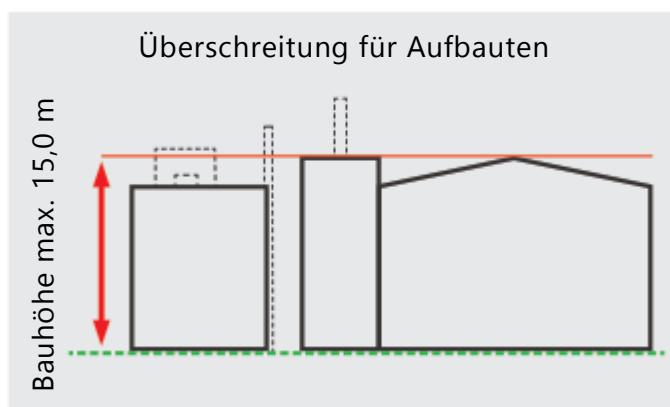
Versetzte Geschoße sind zulässig, wenn die Abstände zwischen den Bezugspunkten eingehalten werden.

In Dachgeschoßen ist zur Ermittlung des oberen Bezugspunktes die gemittelte Höhe zwischen dem Schnittpunkt von der Außenwand mit der äußeren Dachhaut bis zum Firstpunkt heranzuziehen.

Die Geschoßhöhe bei gewerblichen Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Veranstaltungssaal) sind im notwendigen Maß erlaubt.

Bauhöhe

ist die zulässige Höchsthöhe aller Gebäude und Baukörper, gemessen vom Urgelände oder projektierten Gelände bis zum höchsten Punkt (First- oder Attikaoberkante). Die Bauhöhe wird in Verbindung mit der Baumassenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten angewendet.

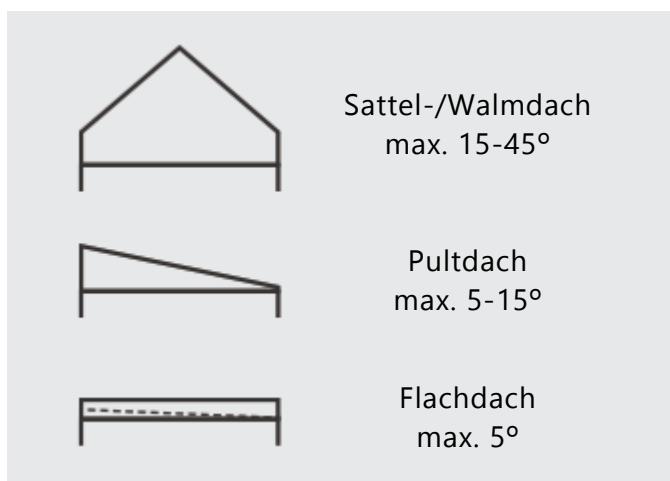


Die Bauhöhe darf durch notwendige Aufbauten im technisch erforderlichen Ausmaß überschritten werden.

Die Höhe der Überschreitung muss im Verhältnis zum Baukörper bzw. zur Anlage angemessen sein.

Dächer

sind geneigte, flachgeneigte oder flache Konstruktionen des oberen Gebäudeabschlusses. Dachformen wirken sich auf das Orts- und Landschaftsbild aus, womit Regelungen hinsichtlich ihrer gestalterischen Einheitlichkeit getroffen werden. Ziel ist die Herstellung einer möglichst harmonischen Dachlandschaft.



Sattel- und Walmdächer werden in der Regel mit einem Kniestock in der Absicht zur Gewinnung eines Dachgeschoßes errichtet.

Bei Pultdächern wird auf ein Dachgeschoß verzichtet. Der Dachraum weist entweder einen Hohlraum auf oder wird in offener Konstruktion dem darunter liegenden Geschoß zugeschlagen.

Flachdachkonstruktionen schließen mit der oberen Deckenkonstruktion ab, in der Regel mit einer Attika, einem niedrigen Aufbau zum oberen Abschluss der Außenwand.

